

# タウンハウスの将来を考える

## —第1回タウンハウス交流会から見えてくるもの—

### 1. タウンハウスってどんな住宅？

「タウンハウス」というあまり聞き慣れない住宅があるのをご存知だろうか。タウンハウスは接地型の2階建て（一部3階もある）連棟住宅で、数十戸規模の低層住宅団地を形成している。各戸には前庭や後ろ庭があり、戸建感覚のたたずまいになっている。敷地と建物は個人所有で個々の敷地以外にコモンスペースや緑地・歩路などの共有地がある。戸建住宅とマンションの中間に位置し、戸建よりは戸あたり敷地は小さいが共有地を生かし環境と住宅を一体的に計画し豊かな景観を形成している。構造は木造のツーバイフォーが多いが、鉄骨造や鉄筋コンクリート造もある。1980年ごろから十数年間、主に住宅供給公社などの公的機関が郊外のニュータウンなどに建設分譲したが、当時は地価高騰や住宅不足時代という背景と手ごろな価格もあって都市勤労者に支持され申し込み者が殺到した住宅である。最も熱心だった神戸市住宅供給公社は3,500戸以上建設したが、他でも大阪、京都など関西だけでも1万戸近くのストックがあるものと思われる。

そのタウンハウスも築後30数年の歳月が経ち、いろいろな課題が見え隠れしてきている。

老朽化が進行しているが建物とその敷地は個人所有なので個人で部分的に修繕や改修・増築され、景観上統一されないなどの課題が出てきている。また、外構でも共有地の管理や給排水・電気・ガスなどの埋設管の改修についても管理組合の規約や修繕積立金などが未整備で、今後適切に維持管理していくための課題が残っている。

### 2. タウンハウス交流会

そこで今回タウンハウスの住民を中心に学識経験者やコンサルタントが集まって、タウンハウスの今後のあり方を話し合う交流会をやってみようということになった。

集合住宅維持管理機構が呼びかけて、現地の見学も合わせて、10月5日(日)午後1時から神戸の西神ニュータ



ウンの西神16団地の集会所に集まった。

参加者は名谷16団地、西神第2団地、西神16団地、ガーデンハウス名谷第2団地、それに京都の西竹の里の5つのタウンハウスの管理組会の理事長や理事経験者。それと西竹の里に長く関わってきた兵庫県立大学の安枝准教授、神戸市すまいるネットの谷崎氏、西神ニュータウン研究会の大滝、大塚の両氏、関住協の横山氏、機構の6名の25人で熱心な意見交換が行なわれた。

### 3. タウンハウスをめぐる課題

そこで話し合った主な内容を紹介する。

#### (1) ハード面の課題

##### ・増改築等の建築行為のコントロール

外壁の塗り替え、屋根の葺き替えなどの際に景観上の統一感の維持をどう守るか。また増築や建替えが各戸バラバラで行なわれると、住棟としての統一感がなくなり団地全体の景観も損なわれる恐れがでてくる。

住民が合意できるデザインコードを作るとか、建築協定でコントロールするとか検討したいところである。

##### ・建築法規上の制限

当初、団地全体を一団地認定の承認を得て、個々の住宅は道路への接道義務の免除や斜線制限・日影規制などの緩和を受けて建設されているので、変更には行政の承認が必要になる。

#### (2) ソフト面の課題

##### ・共同、共有の意識の希薄さ

各戸の敷地や建物は個人が管理し、共有土地のみを管理組合で管理しているので共同・共有の意識が希薄になり、管理組合活動があまり活発でない。

##### ・管理組合規約の未整備

規約も分譲 당시に作られたのを変更していないし、修繕積立金も低額のままになっている団地が多い。特に今後増大していくことが予想される建物の増改築や建替えに関与できる規約がないため、景観をコントロールできない恐れがある。

#### (3) 事例紹介

##### ・京都の西竹の里タウンハウス

京都市の洛西ニュータウン内にある113戸の西竹の里タウンハウスは京都市住宅供給公社により1982年に建設され築34年になる。ツーバイフォーの3~7戸連棟の2階建て住宅で区分所有建物として維持管理されている。

この特徴は2003年の全棟一斉の屋根葺替え工事、



2007年の全棟一斉の外壁塗替え工事、2008年のコモンスペース芝貼替え工事によって、分譲当時と変わらない美しいまちなみを維持していることである。またタウンハウス全体を建築協定区域にして、住民の協力により美しいまちなみ景観が維持されているとして、2008年「第4回住まいのまちなみコンクール」で国土交通大臣賞を受賞している。区分所有建物とはいえ、このように管理が統一されてしっかり機能しているのは稀で大いに参考にしたいものである。

#### ・神戸市須磨ニュータウンの名谷16団地

神戸市須磨区にある16棟72戸の名谷16団地は1980年に建てられた2階建の木造ツーバイフォーの連棟住宅で、共有地に埋設されている電気幹線改修工事が行なわれた。改修工事のため2014年に修繕積立金を大幅に値上げした(詳しくはマンションドクターニュース104号の機構の中島主任のレポートを参照)。この工事をきっかけに管理組合の共同意識が高まったと聞いている。

#### ・管理組合のない西神第2団地

神戸市西神ニュータウン内の170戸の築33年のタウンハウスは共有地がなく、自治会はあるが管理組合はない。

以上のように様々なタイプがあり、また管理組合があっても事実上充分機能していないところもあるようで、共有意識の希薄さは今後の大きな課題であろう。

## 4. タウンハウスの将来を考える

タウンハウスの問題を真正面から議論する機会はほとんどなく、機構としても、マンションとは別の視点で考えなければならないと考えている。

大前提としてタウンハウスが区分所有建物のカテゴリーに入るのかどうかもまだはっきりしていない。隣戸との壁を共有しているとすれば区分所有建物で区分所有法の適応を受け、大規模修繕工事は過半数、建替えは4/5の住民合意が必要になるはずであるが、住民にはそんな意識はないし、ほとんどの管理組合規約も区分所有法に基づいたものになっていない。

また景観を統一すべきかどうかもかならずしも多くのコンセンサスを得ているとは限らない。変に縛られるのは困るとか、規制が強いと資産価値が下がるのでないかと心配する向きもあるようだ。

共有地をみんなで出し合い、緑豊かで優れた景観を長く維持できる住宅として先人達が開発供給してきた貴重な資産を良好なまま次の世代に引き継いでいきたいものである。

そのためにはそこに住む住民がタウンハウスの将来をしっかりと見つめ直し、交流を深めながら共通する課題を話し合うことから始めたらしいのではないだろうか。機構も今後積極的に応援していきたいと考えている。



(調査研究員 近野正男)